

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Kernsanierte & denkmalgeschützte Wohnung 2-Zi-Kü-Bad mit Garten sehr zentral



Objekt-Nr. OM-426007

#### Wohnung

Vermietung: **880 € + NK**

Marie-Alexandra-Straße  
76135 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1902	Mietsicherheit	2.640 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	55,00 m²	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1.

Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses,  
welches umfassend saniert wurde.

Beschreibung der Wohneinheit:

- Ruhige, helle Wohnung im 1. OG
- Helle Küche mit Ausblick in den ruhigen Garten
- Neues Badezimmer mit Dusche und Fliesen im Jugendstil
- Separater Abstellraum mit Waschmaschinen- und

Trockneranschluss

- Restaurierte Originalholzfenster ergänzt um neue isolierverglaste Fenster, insgesamt 3-fach-verglast
- Wände mit Kalkputz und Klima-Kalkglätte für ein angenehmes, gesundes und feuchtigkeitsregulierendes Raumklima
- Dielenböden, baujahrestypische hohe Fußbodenleisten, Holzlamperien unter den Fenstern, Originaltüren
- Neue, hochwertige Heizkörper
- Internetanschluss mit bis zu 1.000 MBit/s

Beschreibung des Hauses:

- Denkmalgeschütztes Gebäude mit zahlreichen originalen Elementen und viel Flair und Charme
- Ruhiges Haus mit netten Mietern
- Ruhig und zentral gelegen in einer Seitenstraße, 10 Min. zu Fuß vom Hauptbahnhof, 2 Min fußläufig von den Haltestellen Albtalbahnhof, Ebertstraße und Barbarossaplatz
- Großer, ruhiger Garten zur Mitbenutzung hinter dem Haus
- Das Haus wurde umfassend saniert
- Es wurde eine neue Heizungsanlage mit einer effizienten Gas-Brennwert-Heizung mit Solarthermie eingebaut
- Es wurden neue Wasserleitungen und neue Elektrik eingebaut

## Ausstattung

- Ruhige, helle Wohnung im 1. OG
- Helle Küche (ohne EBK) mit Ausblick in den ruhigen Garten
- Neues Badezimmer mit Dusche und Fliesen im Jugendstil

- Separater Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Restaurierte Originalholzfenster ergänzt um neue isolierverglaste Fenster, insgesamt 3-fach-verglast
- Wände mit Kalkputz und Klima-Kalkglätte für ein angenehmes, gesundes und feuchtigkeitsregulierendes Raumklima
- Dielenböden, baujahrestypische hohe Fußbodenleisten, Holzlamperien unter den Fenstern, Originaltüren
- Neue, hochwertige Heizkörper
- Internetanschluss mit bis zu 1.000 MBit/s

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Daher stehen derzeit keine Innenaufnahmen zur Verfügung. Für die Bilddarstellung wurden Beispielbilder einer vergleichbaren Wohnung aus demselben Haus verwendet.

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Karlsruhe Beiertheim (10

Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt). Mehrere Bus- und

Tramlinien und S-Bahnlinien erreichen Sie in wenigen Minuten. In

direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Cafés direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Cafés,

Bäckereien, Ärzte und Supermärkte vor. Außerdem gibt es ein

paar Grün- und Parkanlagen, Modengeschäfte, Fitnessstudios,

Buchhandlungen und Cafés, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte vor. Außerdem gibt es ein paar Grün- und Parkanlagen, Modengeschäfte, Fitnessstudios, Buchhandlungen und zwei Bars.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche (Beispiel)



Küche (Beispiel)

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten